



Bilaga 4

En utvärdering av kundrärlighet



Kundrärlighet på bolånemarknaden

Denna bilaga jämför de bolånetagare som har bytt bank med de som inte har gjort det. De data vi använder kommer från Finansinspektionens (FI) fördjupade analys av bolån och den fördjupade analysen av hushållens lån.¹

Möjlighet till bankbyte bra för låntagarna

Att ha möjlighet att byta bank är en del av en fungerande bolånemarknad. Bolånetagare kan ibland förbättra sina villkor – till exempel få lägre ränta – genom att byta långgivare eller använda byte i förhandlingar med sin nuvarande långgivare. Därför är det bra för konkurrensen och för låntagaren.

Andelen bolånetagare som byter bank visar inte nödvändigtvis om det har blivit enklare eller svårare att byta långgivare. Flera olika faktorer påverkar om en bolånetagare vill flytta sitt bolån. Till exempel är det mindre fördelaktigt att flytta lån med bunden ränta, eftersom de ofta kostar att lösa. Under perioder när många har bundit räntan blir det därför färre som har fördel av att flytta.

Cirka 85 procent av bolånetagarna *bytte inte* långgivare under 2013 (diagram 1).² Denna andel sjönk till cirka 80 procent 2017. Mellan 2012 och 2017 sjönk den genomsnittliga bolåneräntan från drygt 3 procent till 1,5 procent.³ Samtidigt minskade skillnaderna mellan olika långgivares räntor. Lägre ränta är en viktig drivkraft till att byta bank – någonting som framkommer i dialog med konsumenterna själva.⁴

Den minskade spridningen mellan erbjudna bolåneräntor tyder på att det finns annat än bara lägre ränta som har ökat kundrärligheten. Däremot är det svårt att avgöra hur många som byter av andra skäl än bättre ränta.

Resten av bilagan presenterar skillnader mellan de låntagare som har bytt bank och de som inte har gjort det. Det är troligtvis vanligare med bankbytare bland de som har stora lånebetalningar – stora lån eller hög ränta – eftersom de har mest att tjäna

¹ Den fördjupade analysen av bolån innehåller information om bankbytare och den fördjupade analysen av hushållens lån innehåller information om bolånetagare som har haft bolån hos samma långgivare vid olika tidpunkter. Bland de senare kan vi identifiera icke-bankbytare.

² De övriga 15 procenten tog ett nytt lån 2013, hade betalat tillbaka lånet 2013 eller var bankbytare.

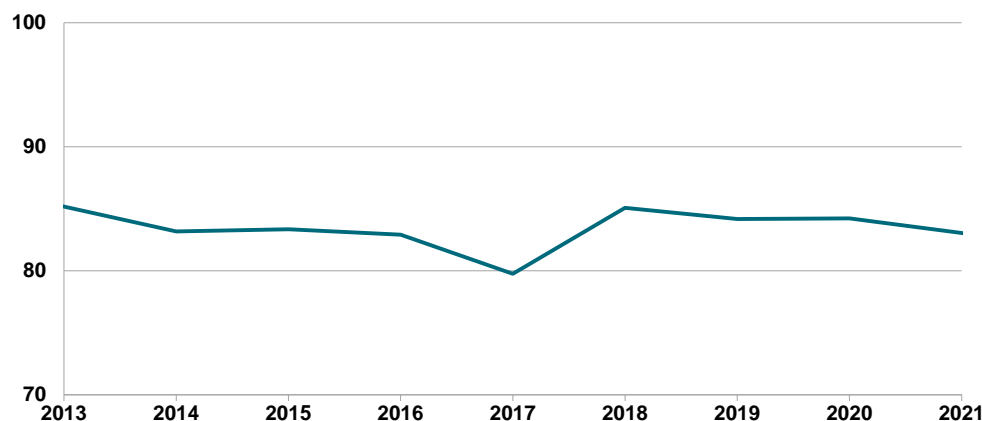
³ Se FI (2022), *Den svenska bolånemarknaden*.

⁴ Se bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.

på ett bankbyte. De som är intresserade av ekonomi är troligen också mer benägna att byta långgivare.

1. Andel bolånetagare som inte bytte långgivare mellan respektive år

Procent



Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar andelen bolånetagare som hade bolån hos samma långgivare respektive år och året före.

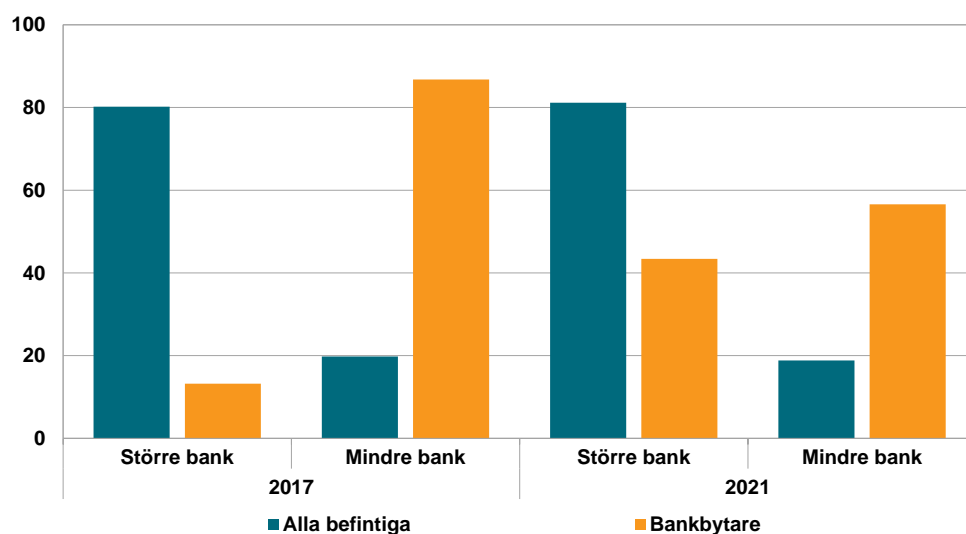
Mindre skillnader mellan långgivare över tid

De fyra största (av åtta) långgivarna i FI:s fördjupade analys av bolån stod för 80 procent av bolåneutlåningen 2021 (se diagram 2). Men de mindre långgivarna stod för 60 procent av bankbytarna. En förklaring till det är att de mindre bankerna i genomsnitt erbjöd något lägre ränta. I genomsnitt var de mindre långgivarnas ränta 0,06 procentenheter lägre än de största bankernas 2021.

De mindre bankerna stod för drygt 80 procent av bankbytarna 2017 – en högre andel än 2021. Att andelen som bytte till mindre banker var högre 2017 än 2021 kan bero på att ränteskillnaden mellan de större och mindre bankerna var större 2017. Det finns även andra förklaringar som våra data inte fångar, eftersom skillnaderna i räntor varierar mer än andelen som byter till en mindre bank. Banker konkurrerar med varandra och kan till exempel sänka sina räntor under vissa perioder för att öka sin marknadsandel.

2. Andel låntagare uppdelade på bankbytare, befintliga bolånetagare och långgivare

Procent



Källa: FI.

Anm. Bankbytarna kommer från stickprovet av nya bolånetagare och de befintliga låntagarna baseras på aggregerade uppgifter om samtliga bolånetagare från den fördjupade analysen av bolån. Bland de senare kan vi inte urskilja de som inte har bytt bank, men det är relativt få som byter bank och därför kan alla befintliga låntagare utgöra en jämförelsegrupp.

Stora lånebetalningar leder oftare till bankbyte

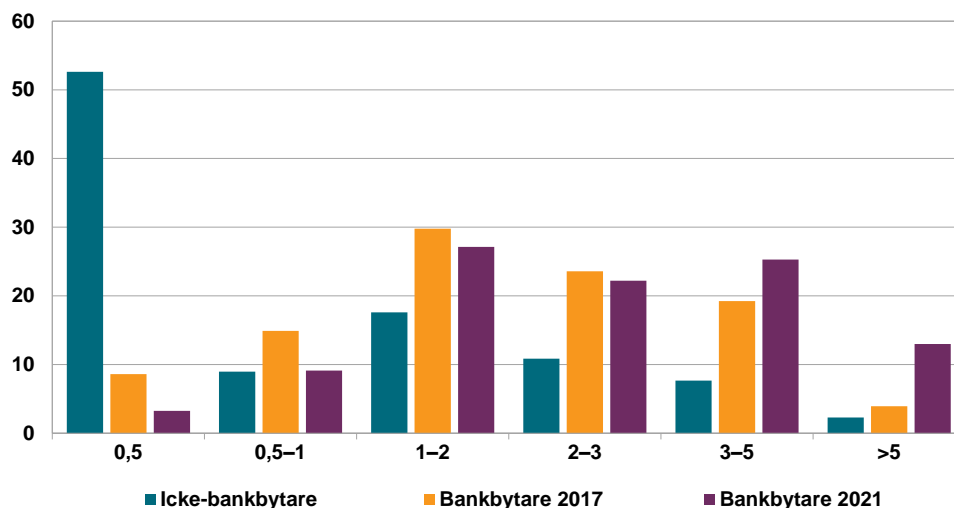
De som har stora lånebetalningar – räntebetalningar och amorteringar – tjänar mest på att söka bättre lånevillkor. Vi kan inte se vilka räntor som bankbytare hade innan de bytte bank. Vi kan däremot se att de som har bytt bank fick lägre räntor än de som tog nya bolån för att köpa en bostad. Det tyder på att bankerna använder räntan som ett konkurrensmedel för att få bolånetagare att byta bank. Det tyder även på att låntagarna ser räntan som ett viktigt skäl till att byta bank. Vi studerar skillnader i räntor mer i bilagorna *En utvärdering av prissättning på nytagna bolån* och *En utvärdering av prissättning på befintliga bolån*. Där är bankbyte en faktor bland flera som påverkar vilken ränta som bolånetagare får. I de analyserna visar vi att om man tar hänsyn till olika faktorer som påverkar bankernas risk får bankbytare i genomsnitt marginellt lägre ränta jämfört med liknande kunder som inte byter bank.

Även bolånets storlek påverkar räntebetalningarna. Och det är troligen därför de som lånar mycket är aktivare i att hitta bättre lånevillkor. Bankbytarna har större lån och lånebetalningar än de som inte har bytt bank (se diagram 3). Tendensen att bankbytare i större utsträckning har stora lån jämfört med icke-bankbytare har förstärkts över tid. Andelen bankbytare med bolån på 3–5 miljoner kronor och över 5 miljoner kronor ökade mellan 2017 och 2021.

Amorteringar påverkar också bolånetagares vilja att byta bank. Andelen bankbytare som omfattas av amorteringskraven är större än motsvarande andel bland dem som inte byter bank. Det kan tyda på att de som har högre lånebetalningar, på grund av amorteringar, också är mer benägna att sänka sina räntekostnader. Andelen bankbytare som amorterar enligt krav ökade mellan 2017 och 2021. Men även andelen befintliga låntagare som amorterar enligt krav har ökat och skillnaden mellan bankbytare och alla befintliga låntagare har minskat över tid. Det beror på att ju längre tid amorteringskraven har varit på plats, desto större andel omfattas av dem. På grund av detta är det svårt att säga att bolånetagare som omfattas av amorteringskravet var mer benägna att byta bank 2021 än 2017.

3. Bolånetagare uppdelade efter lånestorlek och bankbytare

Miljoner kronor



Källa: FI.

Anm. Icke-bankbytare är de som inte bytte långgivare mellan 2017 och 2021.

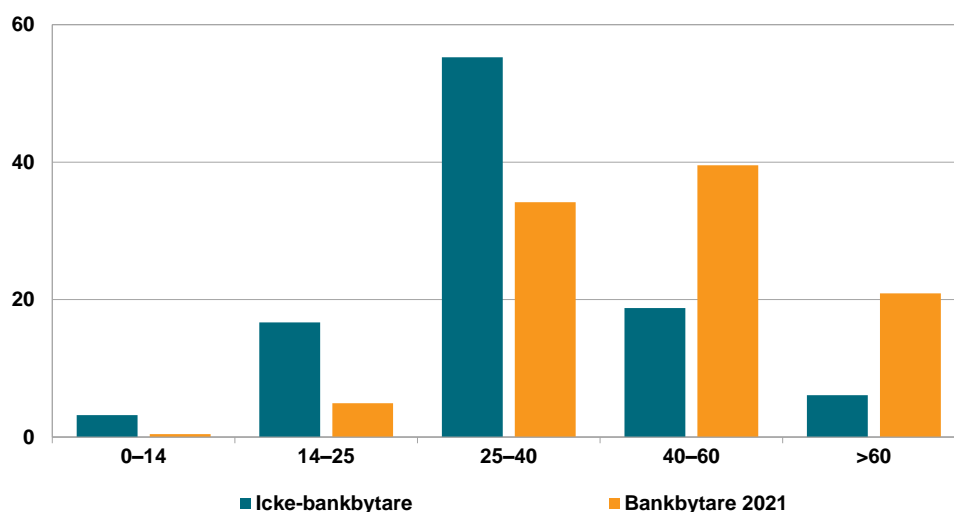
Bolånetagare med högre inkomst är mer benägna att byta bank

Det finns även skillnader i inkomst mellan de som har bytt bank och de som inte har gjort det. De som har högre inkomst byter bank i större utsträckning än de med lägre inkomster (se diagram 4). Det kan bero på att de som har högre inkomster är mer intresserade av ekonomi och därför är mer aktiva i att minska sina bolånekostnader.

Bankbytare har även högre belåningsgrader och skuldkvoter än de som inte byter bank. Det är ytterligare ett tecken på att de som lånar mycket är mer aktiva på bolånemarknaden. Över tid har dock både belåningsgraden och skuldkvoten ökat för både bankbytare och icke-bankbytare.

4. Bolånetagare 2021, uppdelade efter inkomst före skatt (tkr) och bankbytare

Procent



Källa: FI.

Anm. Icke-bankbytare är de som inte bytte långivare mellan 2017 och 2021.

Unga byter sällan långivare

Bolånetagare under 30 år stod för 20 procent av bolånen bland de som inte bytte bank mellan 2017 och 2021 (se diagram 5). Men den åldersgruppen stod för endast 10 procent av bankbyterna både 2017 och 2021. Det kan bero på att unga låntagare just har fått ett bolån där de utsatt bolånegivarna för konkurrens. Därför har de inte behövt fortsätta vara aktiva och leta bättre lånevillkor.

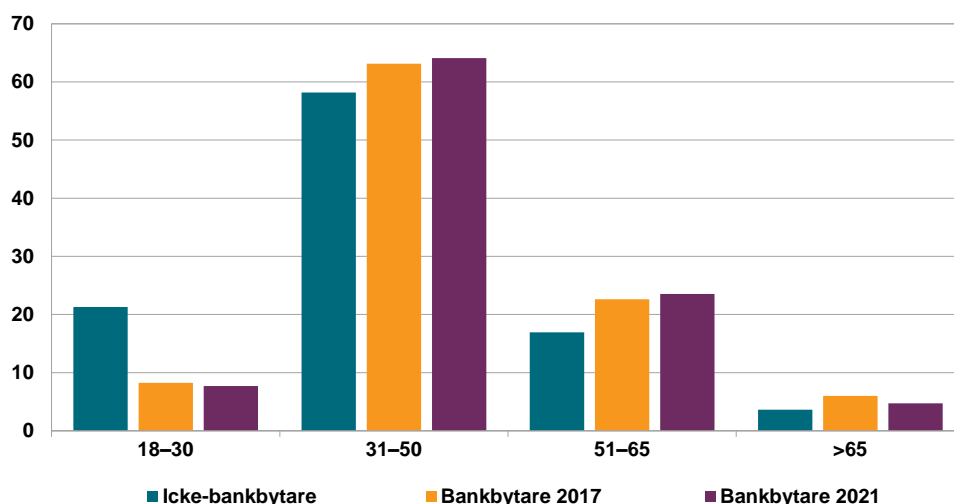
Unga låntagare har oftast mindre erfarenhet av bolåneförhandlingar. Enligt vår fokusgruppsundersökning känner unga låntagare att de saknar fullständiga fakta, en bild av vägvalen och dess konsekvenser.⁵ Detta kan försvåra byte på grund av att unga behöver lägga ner mer tid för att bli informerade och har svårare att på förhand se fördelen med ett bankbyte.

Övriga åldersgrupper står för en större andel bland bankbytare än bland de som inte byter bank. Men skillnaderna mellan bankbytare och övriga är inte så stora. Resultaten tyder på att alla åldersgrupperna använder möjligheten att byta bank.

⁵ Se bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.

5. Bolånetagare uppdelade efter ålder och bankbytare

Procent



Källa: FI.

Anm. Icke-bankbytare är de som inte bytte långgivare mellan 2017 och 2021.

Möjlighet bra, men hinder finns

Andelen bolånetagare som bytte långgivare mellan 2013 och 2021 varierade mellan olika år men låg generellt kring 15 procent. De som tycks tjäna mest på att byta – de som har högre kostnader på grund av högre ränta eller stora lån – är de som också oftast byter. Det finns tecken på att de som förstår bolån bättre, på grund av erfarenhet eller utbildning, också är mer benägna att byta.

Alla åldersgrupper är inte aktiva bankbytare. Trots att gruppen 18–30-åringar är cirka 22 procent av alla bolånetagare, utgör de mindre än 10 procent av bankbytarna. Resterande åldersgrupper är lite mer jämnt fördelade.

Även om vi ser att det sker byten, är det svårt att avgöra om bytena är jämnt fördelade mellan alla individer eller om det är samma individer som byter flera gånger. Enligt vår fokusgruppsundersökning är uppskattningsvis endast 15–25 procent av befolkningen individer som är aktiva bolånetagare i tanke och handling.⁶ Det finns därför en stor vinning av att engagera resten och få dem att bli mera aktiva kunder.

⁶ Se bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.